

Überlingen

# Im Gartengeschoß mit herrlich großem und gepflegten Garten wohnen und genießen

Objektnummer: 24328121



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 609.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 117,02 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5**

Objektnummer: 24328121 - 88662 Überlingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24328121 - 88662 Überlingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24328121	Kaufpreis	609.000 EUR
Wohnfläche	ca. 117,02 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	2.5	Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1	Modernisierung / Sanierung	2014
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1935	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung
Stellplatz	1 x Carport		

Objektnummer: 24328121 - 88662 Überlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	15.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.07.2033	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	1935



Objektnummer: 24328121 - 88662 Überlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24328121 - 88662 Überlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24328121 - 88662 Überlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24328121 - 88662 Überlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24328121 - 88662 Überlingen

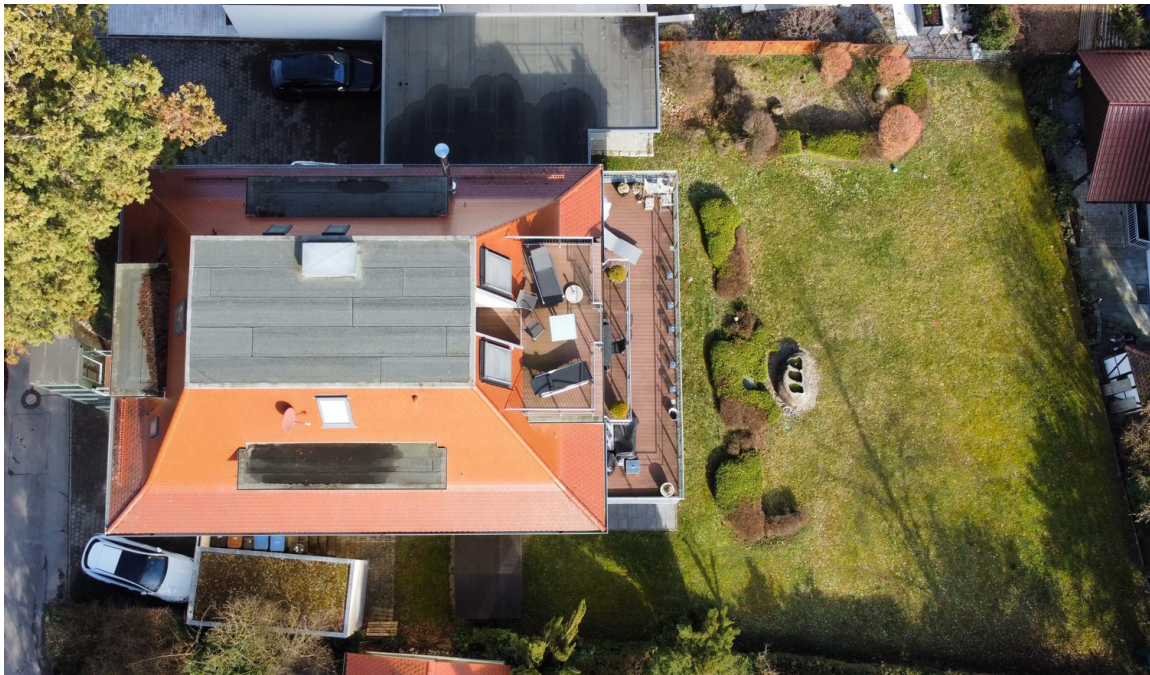
## Die Immobilie





Objektnummer: 24328121 - 88662 Überlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24328121 - 88662 Überlingen

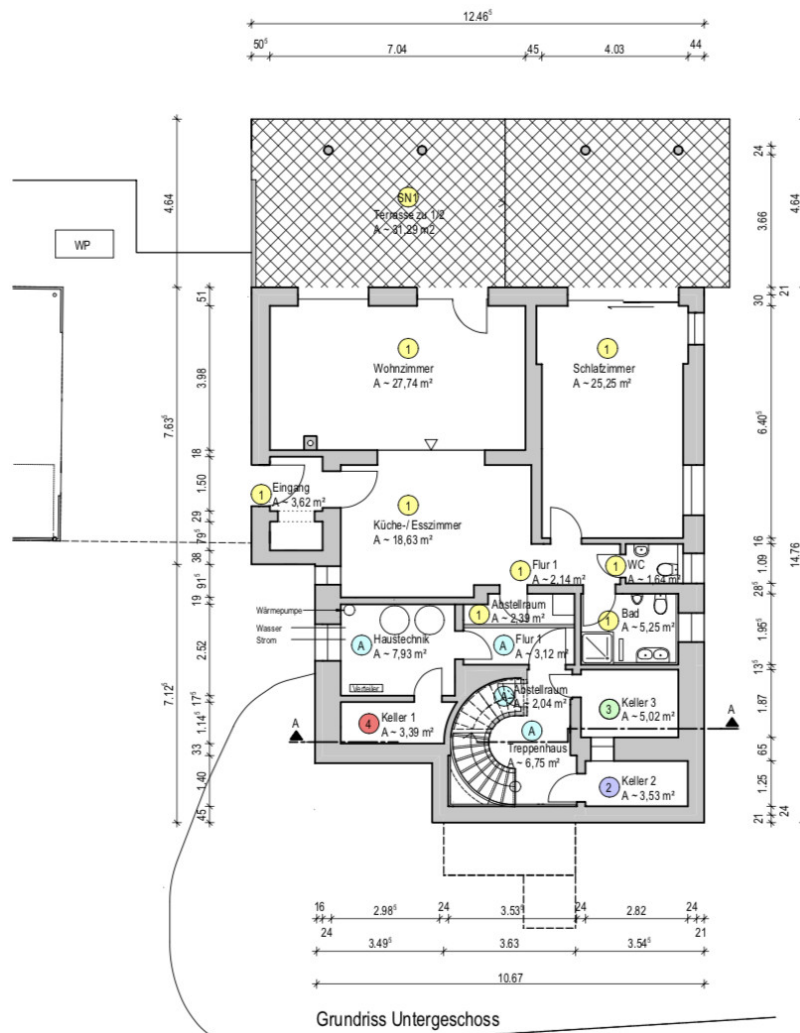
## Die Immobilie





Objektnummer: 24328121 - 88662 Überlingen

# Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24328121 - 88662 Überlingen

## Ein erster Eindruck

Diese wunderschöne Wohnung im Gartengeschoss befindet sich in einem charmanten Gebäude aus den 1930er Jahren, das von 2011 bis 2014 komplett kernsaniert wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 117,02 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie genügend Platz für ein komfortables Wohnen. Für besonderes Wohnflair im Grünen sorgt die überdachte Terrasse und der große Garten inmitten in einer der schönsten und ruhigsten Lagen von Überlingen. Das bemerkenswerte Anwesen befindet sich inmitten einer nur für Anlieger freie, verkehrsberuhigten Straße. Sehr ruhig gelegen und trotzdem stadtnah und somit auch dem Seeufer nah. Die Wohnung erstrahlt in einem neuwertigen Zustand. Hierbei wurde besonderer Wert auf eine gehobene Ausstattungsqualität gelegt, die den heutigen Ansprüchen modernen Wohnens gerecht wird. Die Wohnung im Gartengeschoss des Hauses verfügt über eine Fußbodenheizung, die für angenehme Wärme in allen Räumen sorgt. Die großzügige Raumverteilung bietet vielfältige Wohnmöglichkeiten und lässt Raum für die individuelle Gestaltung Ihrer Wohnräume. Das Wohn- und Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern, verfügt über einen direkten Zugang zur Terrasse. Das Objekt besticht auch durch seine zentrale Lage, die eine gute Anbindung an die Infrastruktur der Umgebung gewährleistet. In der Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel für eine bequeme Mobilität. Hier können Sie Ihren Feierabend entspannt ausklingen lassen oder Ihre Gäste bei besonderen Anlässen beeindrucken. In diesem 4-Familienhaus stehen noch drei weitere Wohnungen zum Verkauf. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser einzigartigen Wohnung zu überzeugen.

Objektnummer: 24328121 - 88662 Überlingen

## Ausstattung und Details

- beeindruckende Bauweise aus den 1930er Jahren
- überdachte, übergroße Terrasse
- Garten zur Mitbenutzung
- von 2011 bis 2014 kernsaniert
- Luft Wasser Wärmepumpe
- Personenaufzug
- 3-Fach Verglasung
- Fußbodenheizung
- Echtholzböden, Granit
- hochwertige Einbauküche



Objektnummer: 24328121 - 88662 Überlingen

## Alles zum Standort

Überlingen ist eine idyllische Stadt, die sich direkt am Ufer des majestätischen Bodensees erstreckt. Die malerische Lage von Überlingen, umgeben von sanften Hügeln und grünen Wiesen, macht diese Stadt zu einem wahren Juwel am See. Die Stadt befindet sich im Herzen Europas und ermöglicht es Ihnen, problemlos andere Orte in Deutschland, Österreich, Frankreich und der Schweiz zu erreichen. Die Region bietet zahlreiche Ausflugsziele, wie zum Beispiel die atemberaubende Insel Mainau, die majestätischen Alpen oder den mystischen Schwarzwald. Ob Sie gerne wandern, Rad fahren, schwimmen oder einfach nur die malerische Landschaft genießen möchten, Überlingen am Bodensee ist der perfekte Ausgangspunkt für all diese Aktivitäten. Die Stadt selbst hat eine reiche Geschichte und eine beeindruckende Architektur. Bei einem Spaziergang durch die charmanten Gassen der Altstadt entdecken Sie historische Fachwerkhäuser und gemütliche Plätze. Das imposante Münster St. Nikolaus, ein prächtiges gotisches Meisterwerk, ist ein absolutes Highlight. Überlingen bietet zudem eine breite Palette an Freizeitmöglichkeiten.

Objektnummer: 24328121 - 88662 Überlingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 15.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935. Die Energieeffizienzklasse ist A+. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24328121 - 88662 Überlingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Koler & Mihaela Bilos

---

Hofstatt 6 Überlingen  
E-Mail: ueberlingen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)